



RESOLUCIÓN N° 236-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2019



VISTO:

El expediente N° 679-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ESCUELA DE CONDUCTORES PROFESIONALES PERUVIAL S.A.C.**, representada por su Gerente General, **José Santos Baldoce Bustamante**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 22 360,00 m² ubicado en la Manzana I lote 01 de la Asociación Eco Playa Los Delfines – Pachacutec, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao (en adelante “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 244-2017-GRC/GGR-OGP presentado el 17 de agosto de 2017 (S.I. N° 27337-2017) (fojas 539) el Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, Cristhian Omar Hernández de la Cruz, remite el escrito presentado por la **ESCUELA DE CONDUCTORES PROFESIONALES PERUVIAL S.A.C.**, representada por su Gerente General, **José Santos Baldoce Bustamante** (en adelante “la administrada”) mediante el cual solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal b) y c) del artículo 77° de “el Reglamento”, toda vez que –según indica- esta Superintendencia es competente para atender lo solicitado (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de vigencia emitido el 7 de noviembre de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **b)** plano de ubicación suscrito en noviembre de 2016 por el ingeniero civil Jorge Carlos Irazábal Álamo (fojas 19); **c)** memoria descriptiva de plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Carlos Irazábal Álamo (fojas 20); **d)** 21 fotografías (fojas 21); **e)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 130-2016-MPC-GGDU-PUC emitido el 5 de octubre de 2016 por la



Gerencia general de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 41); f) copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 18 de octubre de 2009 por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 50); y, g) proyecto de inversión: "Autoescuela Social" del 2016 (fojas 58).



4. Que, mediante escrito presentado el 5 de febrero de 2018 (S.I. N° 03712-2018), "la administrada" precisa que se acoge a la causal de venta directa establecida en el literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 541); asimismo, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple del Oficio N° 200-01732 emitido el 2 de noviembre de 2017 por el Capitán de Navío, César Benavides Iraola (fojas 542); y, b) copia simple del Oficio N° 4437-2017-MTC/15 emitido el 21 de diciembre de 2017 por la Dirección General de Transporte Terrestre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (fojas 549).

5. Que, mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2018 (S.I. N° 05064-2018), "la administrada", adjunta, entre otros, la copia simple del documento denominado "elaboración del estudio definitivo y expediente técnico etapa 3 del Proyecto ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado para el macro proyecto Pachacutec del distrito de Ventanilla" (fojas 558).

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



8. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación, la cual, entre otras acciones, implica realizar el estudio de la documentación técnica, se elaboró el Informe Preliminar N° 283-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2018 (fojas 606) en el cual se concluye respecto del "el predio", entre otros, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 236-2019/SBN-DGPE-SDDI

- i) 15 875,51 m² (representa el 71% de “el predio”), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la partida registral N° 70541481 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 612), con CUS N° 80007;
- ii) El área remanente de 6 484,49 m² (representa el 29% de “el predio”), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la partida registral N° 70233105 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 610) , con CUS N° 14303;
- iii) Se superpone totalmente con al área de 228.00 ha (2 280 000,00 m²) afectada en uso al Ministerio de Pesquería, para que lo destine a la Construcción del Complejo Pesquero del Centro, mediante Resolución N° 167-77/VC-4400 del 8 de julio de 1977, ratificada con Resolución Suprema N° 019-90-VC-5600 del 20 de marzo de 1990; identificada con CUS N° 13209;
- iv) Referencialmente el área de 5 897,90 m² (representa el 26.38% de “el predio”) identificada con CUS N° 80007, y el área de 16 462,10 m² (representa el 73.62% de “el predio”) identificada con CUS Nros. 80007 (9 977,61 m²) y 14303 (6 484,49m²), se encontrarían en Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido, respectivamente, lo cual deberá de ser corroborado ante la Dirección General de la Capitanía y Guardacostas, dado que no se cuenta con una LAM aprobada y mediante el Oficio N° 200-01732 (fojas 542), se informa a “la administrada” que “el predio” se encontraría fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.



11. Que, a fin de determinar si “el predio” se encuentra dentro de la Zona de Playa Protegida, mediante Oficio N° 793-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 se solicitó a la Dirección General de la Capitanía y Guardacostas remita la Línea de Alta Marea (LAM). Al respecto, mediante Oficio N° 1000-1366 presentado el 2 de mayo de 2018 (S.I. N° 15884-2018) la referida Dirección, entre otros, remite la LAM aprobada mediante Resolución Directoral N° 0519-2010 MGP/DCG del 2 de julio de 2010; e, informa que, de acuerdo a la referida LAM, 5 593,342 m² se encuentra dentro de su jurisdicción y 16 766,498 m² se encuentra fuera de su jurisdicción (fojas 619).



12. Que, en relación a una posible afectación en uso a favor del Ministerio de Pesquería, mediante Memorando N° 1233-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), entre otros, si la Resolución N° 167-77/VC-4400 del 8 de julio de 1977 (fojas 633) se encuentra vigente. Al respecto, mediante Memorandos Nros. 1999 y 2215-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 y 25 de mayo del 2018 (fojas 629 y 637), la SDAPE informa, entre otros, que la Resolución N° 167-77/VC-4400 del 8 de julio de 1977, que fuera ratificada mediante Resolución Suprema N° 019-90-VC-5600 del 20 de marzo de 1990, se encuentran vigentes.

13. Que, ahora bien en atención a la información brindada por la Dirección General de la Capitanía y Guardacostas, se elaboró el Informe Preliminar N° 1415-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018, mediante el cual se concluye que, “el predio” se encuentra dentro de la Zona de Playa Protegida, sin embargo, se recomienda solicitar a la DICAPI el digital del grafico del Informe de Evaluación Técnica N° 168-2018-RZC-CD a fin



de contar con una mayor precisión de las áreas comprendidas en Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido, dado que, existen diferencias entre las áreas determinadas en el informe preliminar y la remitida por la DICAPI, en 304.56 m² y 304.40 m², en relación con la Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido, respectivamente.

14. Que, en ese orden de ideas, el predio", si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que la afectación en uso, otorgada mediante la Resolución N° 167-77/VC-4400 del 8 de julio de 1977, que fuera ratificada mediante la Resolución Suprema N° 019-90-VC-5600 del 20 de marzo de 1990, en favor del Ministerio de Pesquería, aún se encuentra vigente; en tal sentido, "el predio" no constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa por encontrarse vigente la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Pesquería, se prescinde de solicitar a la DICAPI el grafico del Informe de Evaluación Técnica N° 168-2018-RZC-CD.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 260-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019; y, los Informes Técnicos Legales nros. 270 y 278-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la "**ESCUELA DE CONDUCTORES PROFESIONALES PERUVIAL S.A.C.**", representada por su Gerente General, **José Santos Baldoceda Bustamante**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES